

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE ROQUETTES



P.L.U.

**3^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

5 – Orientations d'aménagement et de
programmation

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le :
19/12/2018

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

5

Table des matières

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	3
Localisation des OAP.....	5
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation.....	6
VILLAGE	7
BORDE GROSSE.....	15
BEAUCRU	17
LENSEMEN.....	20

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine**, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter **un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des **secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à **proximité des transports** prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de**

paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.**

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »

Article L152-1 du CU

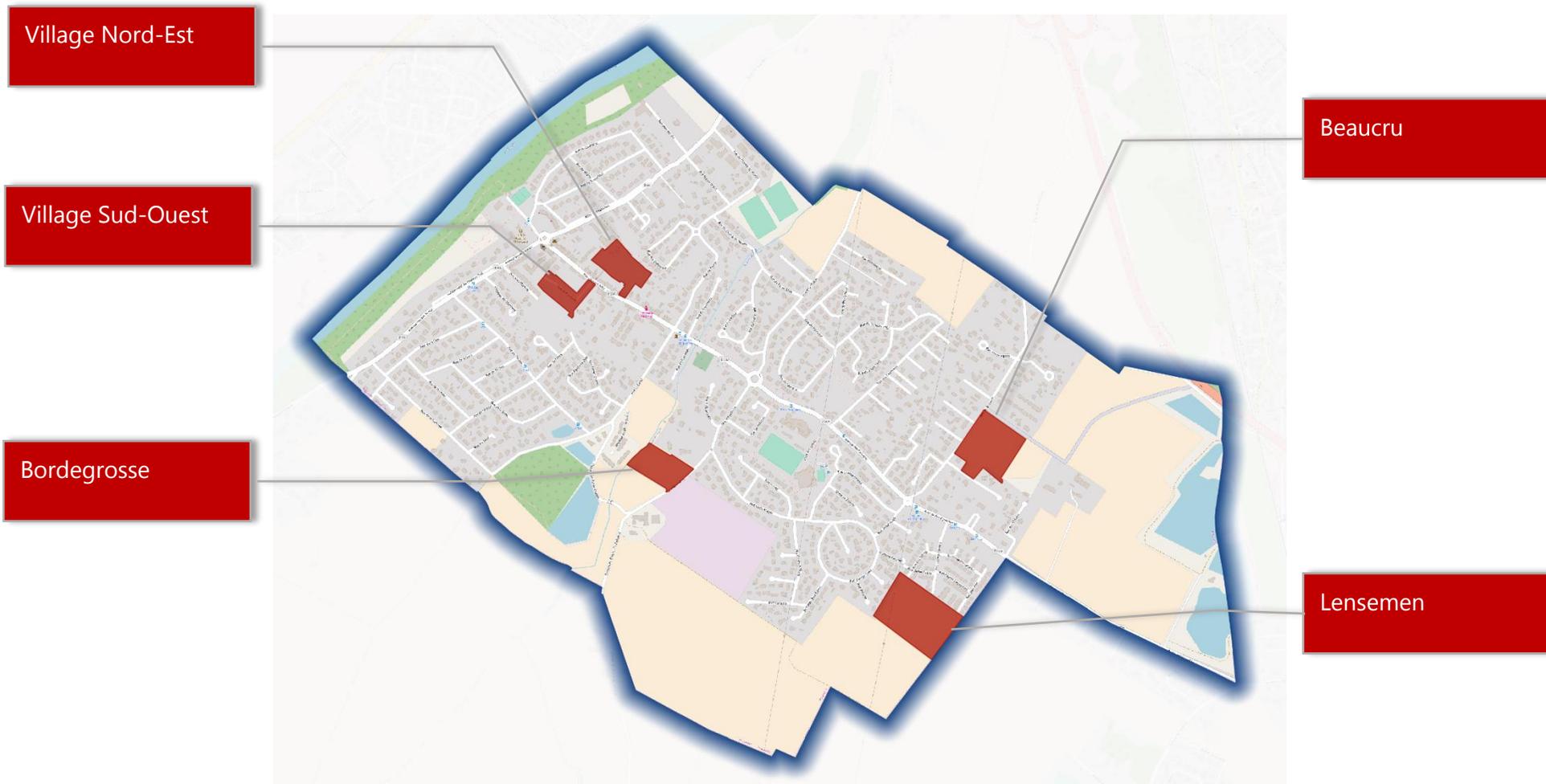
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

Localisation des OAP



Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation sur la commune est articulé de la façon suivante :

Secteur	Echéance d'ouverture à l'urbanisation	Densité moyenne	Surface aménagée	Nombre de logements attendus
Lensemen	2018	35 à 40 logements/ha	3.7 ha	130 à 140 logements
Village Nord-Est	2020	24 à 35 logements/ha	1.46 ha	35 à 50 logements
Borde grosse	2022	10 logements/ha	1.45 ha	Environ 15 logements

Les secteurs ne pourront pas être ouverts à l'urbanisation avant l'échéance d'ouverture à l'urbanisation mentionnée dans le tableau.

VILLAGE

Etat initial

Deux secteurs sont identifiés pour faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en raison de leur insertion dans le tissu urbain existant et des superficies qu'ils concernent. Ces deux secteurs sont nommés « village nord-est » et « village sud-ouest » et leur localisation est présentée sur la figure 1.

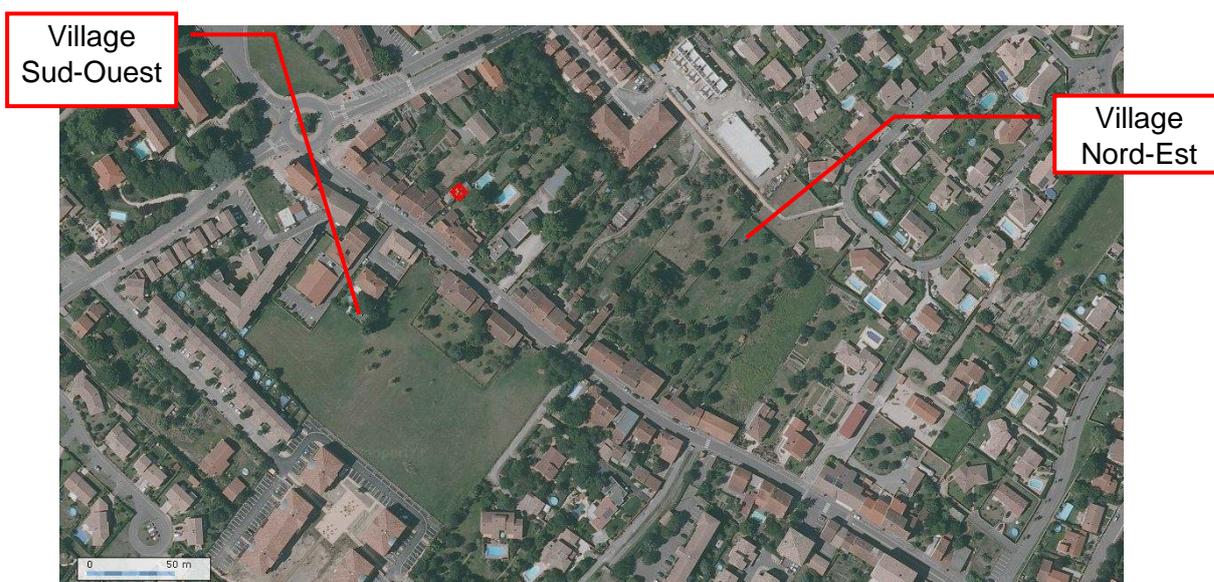


Figure 1 – Localisation des secteurs faisant l'objet d'O.A.P. dans le village de Roquettes

Village Sud-Ouest

Superficie	1 ha
Nombre de logements potentiels	Environ 20 logements
Situation	Centre ancien, en deuxième rideau au sud de la rue Clément Ader, en continuité avec la Mairie
Utilisation du sol	Prairie avec jardins d'agrément arborés en limite nord
Topographie	Terrain plat avec peu de contraintes naturelles
Contexte	Urbain : petits collectifs au sud et à l'ouest, pavillonnaire à l'est, village ancien au nord. Ilots ouverts vers la résidence « le Domaine du Pastel » au sud, plus fermés vers le nord (rue Clément Ader)

Village Nord-Est

Superficie	1.46 ha
Nombre de logements potentiels	35 à 50 logements
Situation	Centre ancien, en deuxième rideau au nord de la rue Clément Ader
Utilisation du sol	Jardins d'agrément arborés
Topographie	Terrain plat avec peu de contraintes naturelles
Contexte	Urbain : petits collectifs R+1 au nord-ouest, pavillonnaire au nord-est, village ancien au sud Ilot refermé sur lui-même, accès limités en termes de gabarit
Remarques	Ensemble très morcelé avec plusieurs propriétaires

Propositions d'aménagement

Objectifs généraux

Plusieurs objectifs sont poursuivis dans le cadre de l'élaboration des O.A.P. pour ces deux secteurs :

- Permettre une offre en logements proches des commerces et des services, répondant aux objectifs du SCoT GAT et du PLH du Muretain en termes de densité de l'habitat ;
- Favoriser l'implantation d'entreprises permettant d'étoffer l'offre en commerces et services de proximité dans un secteur stratégique ;
- Renforcer le centre ancien en s'appuyant sur des circulations vers les pôles de services et les commerces - Proposer un maillage des circuits urbains piétonniers ;

Aménagements souhaités

Village sud-ouest

- Partage de l'espace disponible entre les différentes fonctions : services/commerces et habitat ;
- Perméabilité avec les quartiers voisins : accès aux véhicules privilégié par la rue Clément Ader, voiries secondaires de desserte locale de l'habitat au sud (emplacements réservés créés sur des places de parking de la résidence « Domaine du Pastel » permettant de faire la liaison entre les deux quartiers ;
- Continuité des cheminements piétonniers jusqu'au point d'arrêt des transports en commun le plus proche (Tisséo Ligne 52 et Navette TamTam, arrêt Eglise de Roquettes, distant d'environ 300m) : aménagements de voirie prévus à l'intérieur du secteur concerné par l'O.A.P.) ;
- Capacité de stationnement adaptée aux différentes fonctions du secteur ;

- Surface réservée aux commerces : 600 m².

Village nord-Est

- Desserte de la zone depuis la rue Clément Ader au niveau de la parcelle AB46 par la suppression d'une construction existante et depuis la voie de desserte du Clos d'Auriol et du Clos Saint-Vincent connectée à la rue Vincent Auriol ;
- Continuité des cheminements piétonniers jusqu'au point d'arrêt de transport en commun le plus proche (Tisséo Ligne 52 et Navette TamTam, arrêt Cimetière de Roquettes, distant d'environ 250m) : aménagements de voirie prévus à l'intérieur du secteur concerné par l'O.A.P. ;
- Capacité de stationnement adaptée aux différentes fonctions du secteur ;
- Le site envisagé pour l'activité économique correspond à une construction existante.

Préconisations « voirie »

Village sud-ouest

Voirie de « liaison » avec la rue Clément Ader et la rue Jean Mermoz : emprise d'environ 20-25 mètres décomposée comme suit :

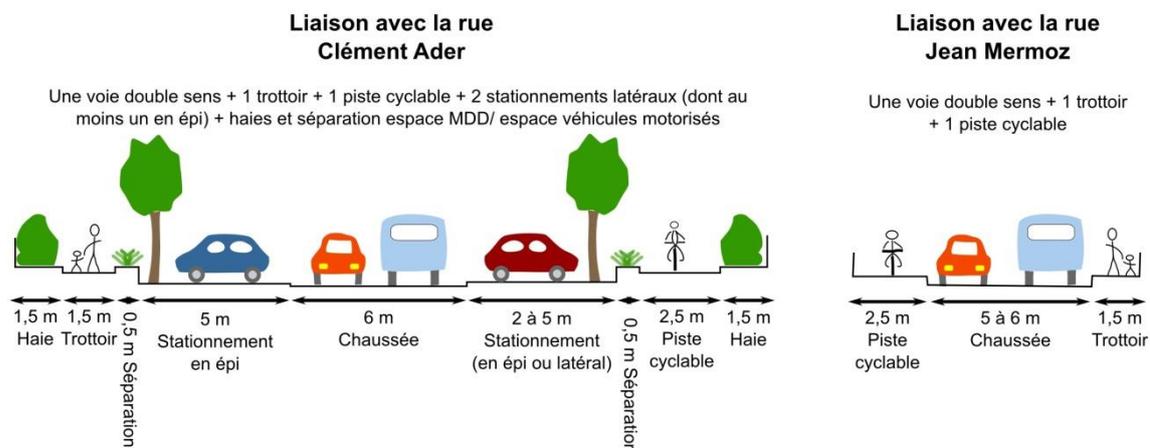
- Haie en limite nord (1.50 m environ)
- Trottoir (1.50 m environ)
- Séparation trottoir – stationnement (0.50 m environ)
- Stationnement en épi (5.00 m environ)
- Chaussée double sens (6.00 m environ)
- Stationnement latéral ou en épis (2.00 à 5.00 m environ)
- Séparation piste cyclable – stationnement (0.50 m environ)
- Piste cyclable (2.50 m environ)
- Haie en limite Sud (1.50 m environ)

Voirie de « desserte interne » (voirie secondaire) : emprise d'environ 10 mètres décomposée comme suit :

- Piste cyclable (2.50 m environ)
- Chaussée double sens (5.00 à 6.00 m environ)
- Trottoir (1.50 m environ)

Figure 2 – Principe de voirie (Village Sud-Ouest)

Principes de voirie



Village Nord-Est

Voirie de « liaison » avec la rue Clément Ader : emprise d'environ 10 à 15 mètres décomposée comme suit :

- Haie en limite Ouest (1.50 m environ)
- Trottoir (1.50 m environ)
- Piste cyclable (2.50 m environ)
- Séparation piste cyclable – stationnement (0.50 m environ)
- Chaussée double sens (5.00 à 6.00 m environ)
- Trottoir (1.50 m environ)

Voirie principale de desserte de la zone : emprise d'environ 20 mètres décomposée comme suit :

- Haie en limite de zone (1.50 m environ)
- Stationnement en épi (5.00 m environ)
- Chaussée double sens (5.50 à 6.00 m environ)
- Séparation piste cyclable – stationnement (0.50 m environ)
- Piste cyclable (2.50 m environ)
- Séparation piste cyclable – trottoir (0.50 m environ)
- Trottoir (1.50 m environ)

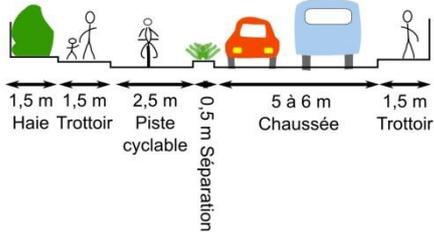
Voirie secondaire de desserte de la zone : emprise minimum de 7.00 mètres décomposées comme suit :

- Chaussée double sens (5.00 m minimum) ou sens unique (4.00 m minimum)
- Trottoir et/ou piste cyclable (1.50 m minimum)

Figure 3 – Principe de voirie (Village Nord-Est)

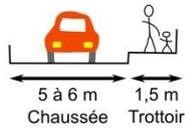
**Liaison avec la rue
Clément Ader**

Une voie double sens + 2 trottoirs + 1 piste cyclable + haies et séparation espace MDD/ espace véhicules motorisés



Desserte interne, voie secondaire

Une voie sens unique + 1 trottoir



Principes de voirie

Desserte interne, voie principale

Une voie double sens + 1 trottoir + 1 piste cyclable + 1 stationnement latéral en épi + haies et séparation espace MDD/ espace véhicules motorisés

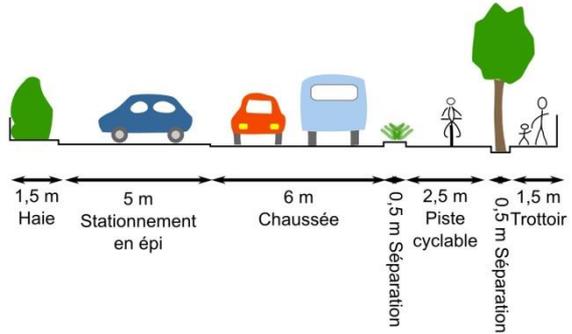


Figure 4 – Secteur Village Sud-Ouest

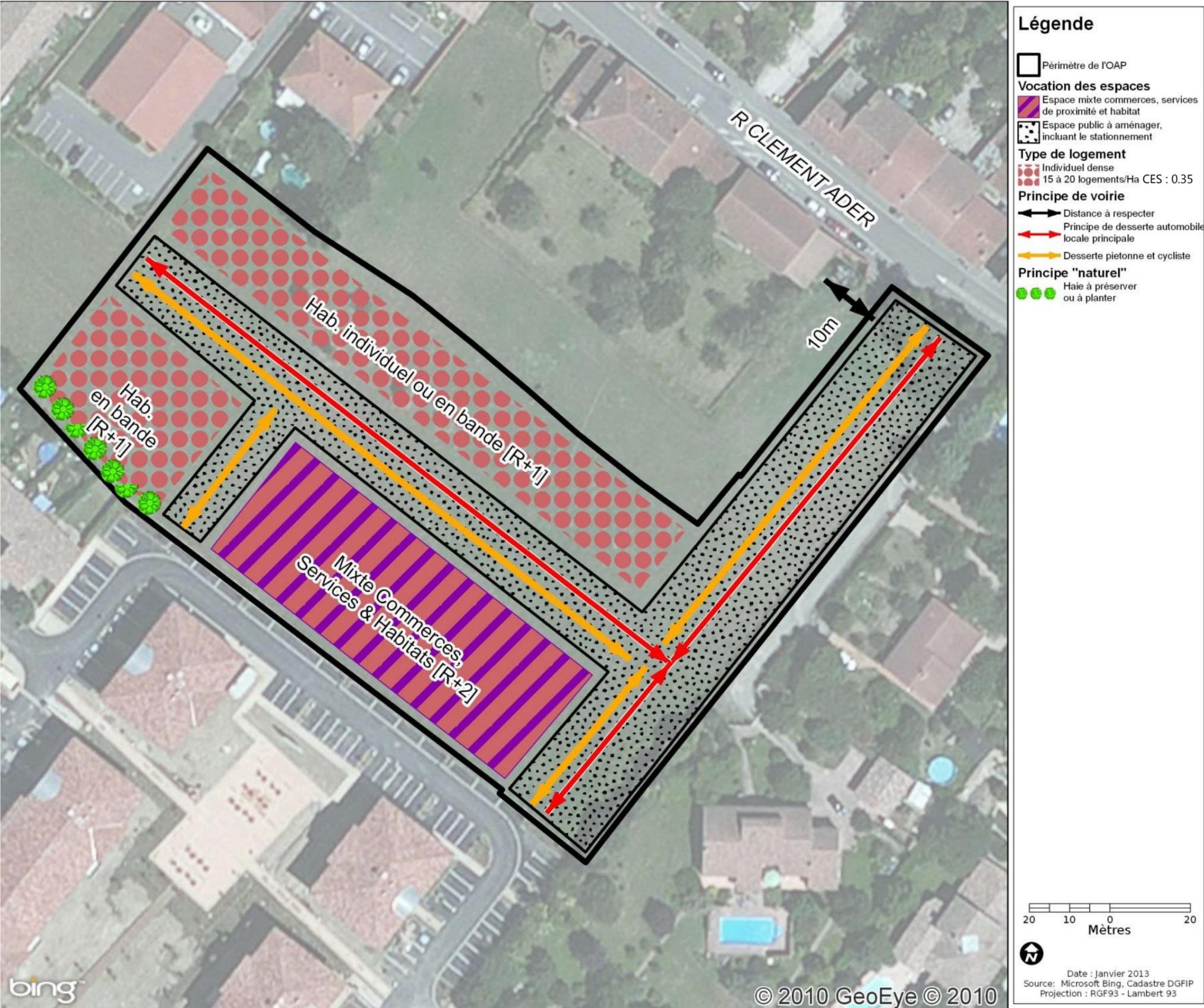
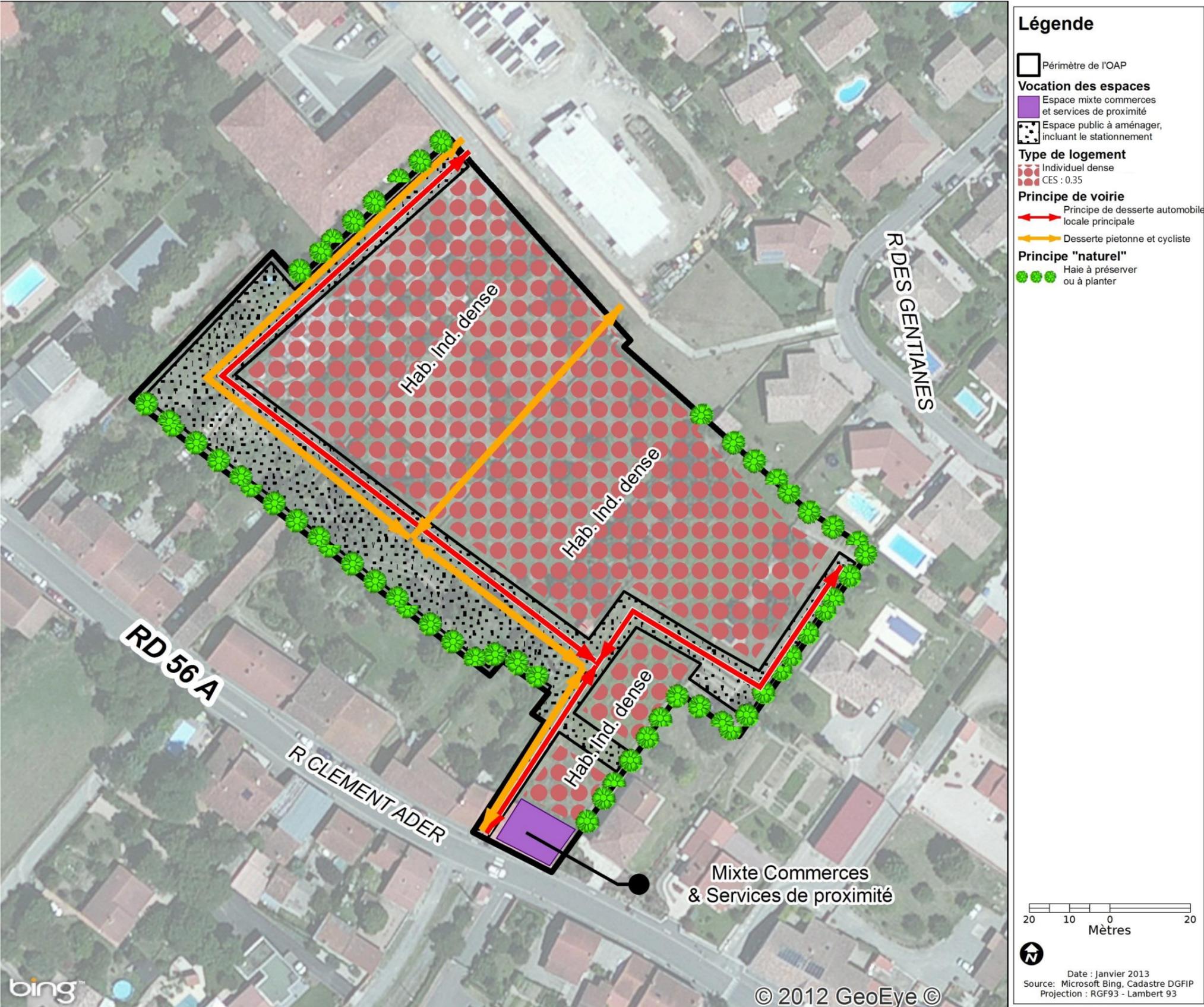


Figure 5 – Secteur Village Nord-Est



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces**
 - Espace mixte commerces et services de proximité
 - Espace public à aménager, incluant le stationnement
- Type de logement**
 - Individuel dense
CES : 0.35
- Principe de voirie**
 - Principe de desserte automobile locale principale
 - Desserte piétonne et cycliste
- Principe "naturel"**
 - Haie à préserver ou à planter

20 10 0 20
Mètres

↑
Date : Janvier 2013
Source : Microsoft Bing, Cadastre DGFIP
Projection : RGF93 - Lambert 93

Figure 6 – Illustration possible vues 3D : l'emplacement et la hauteur des constructions sont uniquement indicatifs

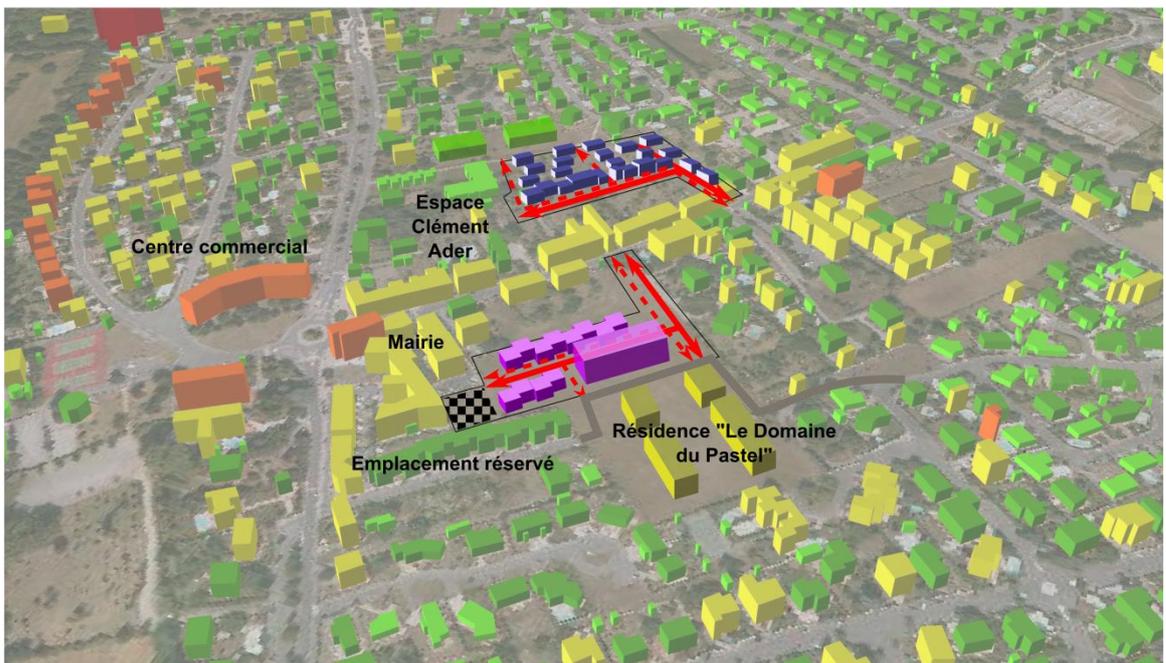
Secteurs "Village nord-est" et "Village sud-ouest" Etat des lieux

 Périmètre des OAP "village"



-  Accès principal
-  Accès piétons/cycles uniquement
-  Périmètre des OAP "village"

Secteurs "Village nord-est" et "Village sud-ouest" Exemple d'aménagements possibles



BORDE GROSSE

Etat initial

Superficie	1.45 ha
Nombre de logements potentiels	Environ 15 logements
Situation	En continuité d'un quartier résidentiel.
Utilisation du sol	Agricole (terres labourable)
Topographie	Terrain plat avec peu de contraintes naturelles ; talus vers la Lousse en bordure ouest
Contexte	Entrée de ville : zones AUd et AU0 du PLU actuellement en vigueur Zone encore agricole en limite de zone urbaine : pavillonnaire au nord avec de grandes parcelles boisées (chênes), village sénior, à l'ouest, agricole au sud et à l'est.

Propositions d'aménagement

Objectifs généraux

- Permettre l'élargissement de la rue d'Aquitaine (VC n°3) ;
- Favoriser l'intégration paysagère de la zone à urbaniser ;
- Conforter le caractère « naturel » et l'entrée en ville progressive.

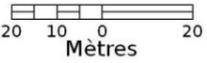
Aménagements souhaités

- Maintenir l'emplacement réservé inscrit au PLU approuvé en 2005 pour élargissement de la rue d'Aquitaine ;
- Desserte par voie en impasse de la zone ;
- Continuité des cheminements piétonniers jusqu'au point d'arrêt des transports en commun le plus proche (Tisséo Ligne 52 et Navette TamTam, arrêt Ecole de Roquettes, distant d'environ 550m) : aménagement de la rue d'Aquitaine prévu par l'emplacement réservé n°1.



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces**
- ▨ Emplacement réservé
- Type de logement**
- Individuel peu dense
- CES : 0.35
- Principe de voirie**
- Principe de desserte automobile locale principale
- Principe "naturel"**
- Haie à préserver ou à planter


 20 10 0 20
 Mètres


 Date : Janvier 2013
 Source : Microsoft Bing, Cadastre DGFiP
 Projection : RGF93 - Lambert 93

Figure 7 – Secteur Bordegrosse

BEAUCRU

Etat initial

Superficie	2.70 ha
Nombre de logements potentiels	Minimum 65 logements
Situation	Zone d'extension du village
Utilisation du sol	Agricole (terres labourables)
Topographie	Terrain plat avec peu de contraintes naturelles
Contexte	Urbain pavillonnaire peu structuré : urbanisation au « coup par coup » par des opérations individuelles ou de petite taille ; peu de cohérence en terme de réseau viaire

Propositions d'aménagement

Objectifs généraux

- Créer une offre en logements répondant aux objectifs du SCoT GAT en termes de densité de l'habitat ;
- Favoriser l'intégration paysagère de la zone à urbaniser.

Aménagements souhaités

- retrait de 5.00 m par rapport au bord de voie existante, permettant ainsi la création d'une liaison douce à plus long terme ;
- Conserver la trame des haies existantes ;
- Continuité des cheminements piétonniers jusqu'au point d'arrêt des transports en commun le plus proche (Tisséo Ligne 52 et Navette TamTam, arrêt Avenue de Roquettes, distant d'environ 300m) : aménagements de voirie prévus à l'intérieur du secteur concerné par l'O.A.P. ;
- Mixer les formes urbaines (individuelles, habitat intermédiaire et collectif).

Préconisations « voirie »

Voirie principale au nord – emprise large pouvant permettre à terme le raccordement vers les futures zones d'extension urbaine : emprise d'environ 15-20 mètres décomposée au minimum comme suit :

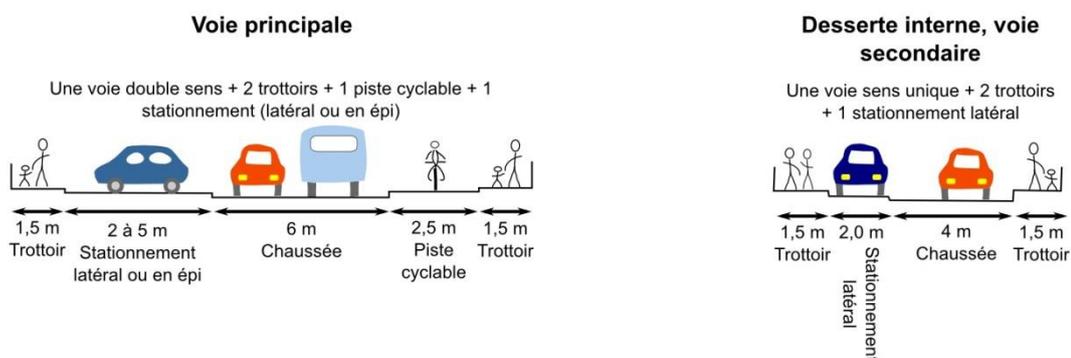
- Trottoir (1.50 m environ)
- Stationnement latéral ou en épis (2.00 à 5.00 m environ)
- Chaussée double sens (6.00 m environ)
- Trottoir (1.50 m environ)
- Piste cyclable (2.50 m environ)

Voirie secondaire de desserte interne : emprise d'environ 9 mètres décomposée comme suit :

- Trottoir (1.50 m environ)
- Chaussée sens-unique (4.00 m environ)
- Trottoir (1.50 m environ)
- Stationnement latéral (2.00 m environ)

Figure 8 – Principe de voirie (Beaucru)

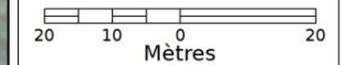
Principes de voirie





Légende

- Périmètre de l'OAP
- Vocation des espaces**
- ◻ Espace public à aménager, incluant le stationnement
- Type de logement**
- ◻ Individuel dense CES : 0.35
15 à 20 logements/Ha
- ◻ Intermédiaire CES : 0.35
20 à 40 logements/Ha
- ◻ Petit collectif
Sup. à 40 logements/Ha
- Principe de voirie**
- Principe de desserte automobile locale principale
- - - Principe de desserte automobile locale secondaire
- Desserte piétonne et cycliste
- Principe "naturel"**
- Haie à préserver ou à planter




 Date : Janvier 2013
 Source : Microsoft Bing, Cadastre DGFIP
 Projection : RGF93 - Lambert 93

Figure 9 – Secteur Beaucru

LENSEMEN

Etat des lieux

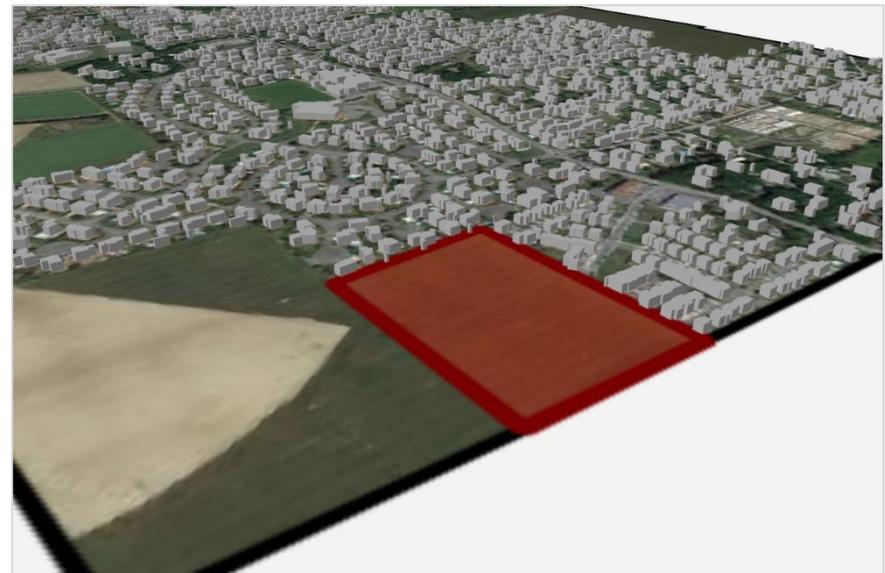
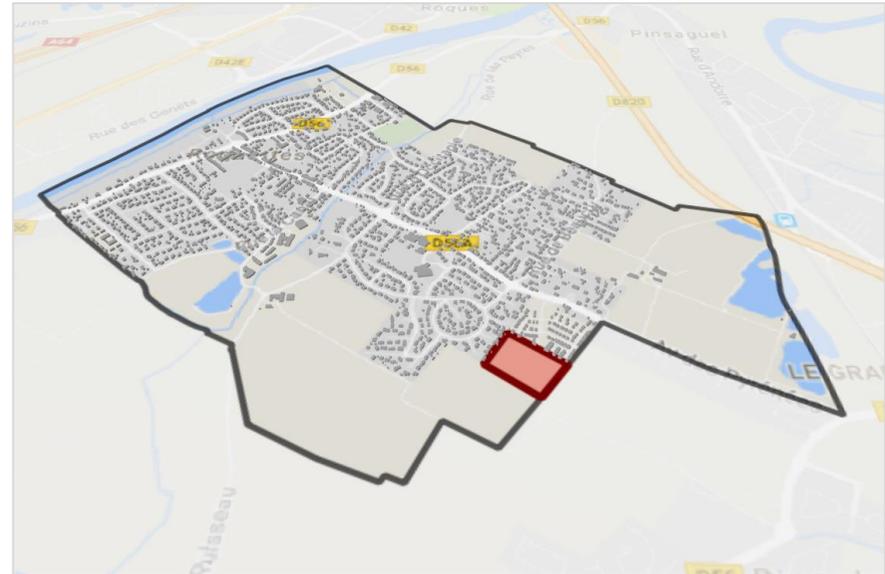
- ✓ Positionné en continuité des espaces urbanisés et à proximité des équipements et services communaux (arrêt de bus, équipements scolaires et sportifs, promenade du lac),
- ✓ Desserte prévue et anticipée par la création d'une voie en attente, la rue Colette Besson qui permet de rejoindre l'avenue des Pyrénées,
- ✓ Superficie : 3.7 hectares.

Objectifs

- ✓ Poursuivre l'opération du Lensemén en recherchant la continuité du bâti et une cohérence architecturale,
- ✓ Ouvrir à l'urbanisation des zones permettant d'assurer un renouvellement de la population et la mixité sociale,
- ✓ Aménager un quartier disposant d'une qualité urbaine renforcée au regard des quartiers alentours afin de rendre la densité acceptable et agréable à vivre par un traitement paysager des espaces publics, une intégration de franges végétalisées avec les quartiers voisins et les espaces cultivés et une transition soignée entre espaces privés, espaces collectifs et espaces publics.
- ✓ Inciter à la production de formes urbaines conviviales, économes en consommation d'espace en respectant l'équilibre de la trame bâtie existante,
- ✓ Définir un projet urbain en adéquation avec la capacité des réseaux et des équipements techniques actuels et programmés.

Principes d'aménagement

- ✓ Les densités souhaitées permettent de proposer une densité cohérente avec le tissu urbain existant,
- ✓ Les formes urbaines seront mixtes et limiteront la consommation d'espace,
- ✓ Le réseau routier et piéton assurera la liaison avec les espaces récemment aménagés et anticipera une extension éventuelle sur le long terme,
- ✓ Une lisière végétale sera aménagée en bordure de zone comme transition entre les différents espaces.



LENSEMEN

Orientation d'aménagement et de programmation :

PROGRAMMATION :

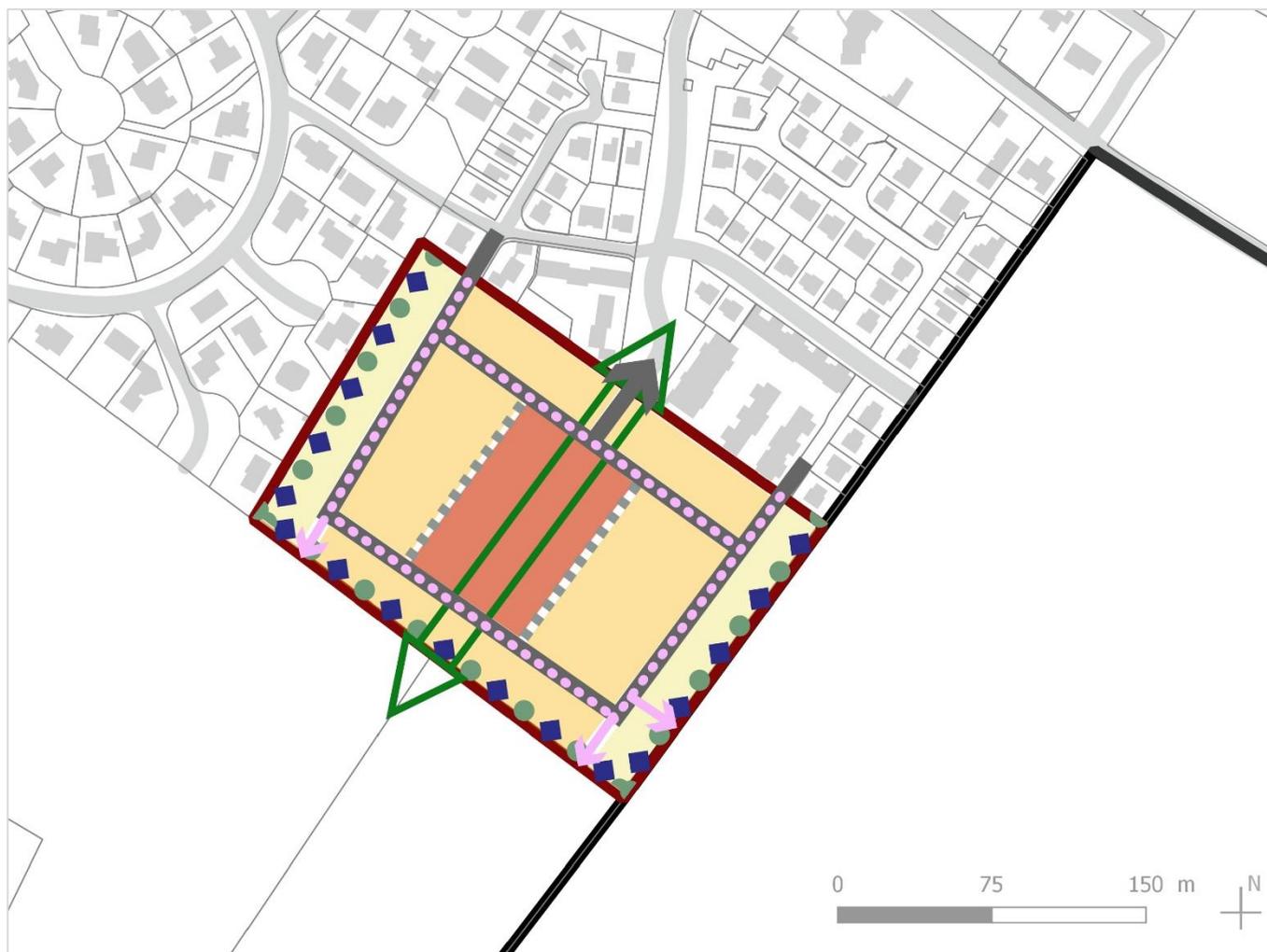
-  Périmètre de l'OAP
-  Maillage principal
-  Maillage secondaire
-  Lisière paysagère à aménager
-  Trame paysagère continue
-  Liaisons douces à réaliser
-  Liaisons douces avec emprise conséquente : largeur 4 m minimum

DENSITÉ :

-  20 Logements / ha type lots libres, CES 0.35.
-  37 logements/ ha type individuel continu ou collectif
-  75 logements/ ha type Collectif

OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- Surface aménagée : 3.7 ha
- Nombre de logements attendus : 16 lots libres + 67 logements individuels continus + 49 logements collectifs soit environ 130 à 140 logements attendus.
- Densité moyenne : 35 à 40 logements /ha



LISIÈRES PAYSAGÈRES À PLANTER



- ➔ Les haies en interface avec les zones pavillonnaires et les espaces cultivés.
- ➔ Composition de l'interface :
 - Essences locales mélangées.
 - 2/3 de végétaux semi-persistants.
 - 1/3 de végétaux caducs.
 - Possibilité de doubler en grillage.



Figure 12 : Exemple de haie bocagère, Pépinières Huchet

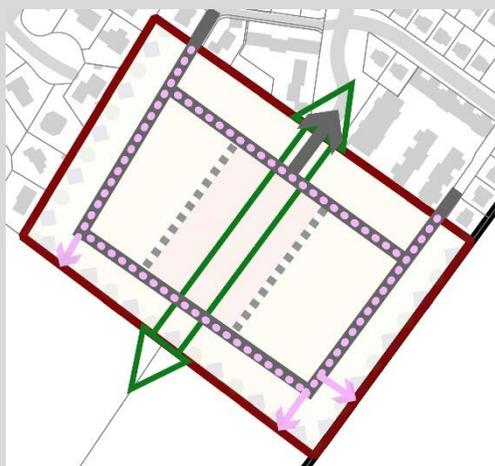


Figure 11 : Haie champêtre et essences locales, source Association Environnement Vallée du Noireau



Figure 10 : Haie variant les types de végétaux : feuillage caduc et persistants, pépinière du Velay

ESPACES PUBLICS



➔ Des typologies d'espaces publics qualitatifs :

- L'espace paysager central : trame paysagère continue dédiée à la détente et à la gestion des eaux pluviales (noue paysagère).
- Les voiries et espaces associés : espaces publics et de partage à vocation circulée, plantés et dédiés aux cheminements paysagers (venelles).



Figure 13 : Trame paysagère fonctionnelle (eaux pluviales) et de détente, Pérouges, Observatoire du CAUE



Figure 14 : Aménagement d'une venelle, Baillargues



Figure 16 : Aménagement d'une voie secondaire, ZAC de Vidailhan, Balma



Figure 15 : Voirie mixte accompagnée d'un traitement paysager, Paulhac



Figure 17 : Cheminement doux paysager, Borderouge, Toulouse, google maps